

Bestemmingsplan
Korte Loostraat
Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen

Regels

Gemeente Lingewaard, d.d.16 mei 2019

NL.IMRO.1705.208-VG01

Inhoud

1.	Inleidende regels	3
	Artikel 1 Begrippen	3
	Artikel 2 Wijze van meten	8
2.	Bestemmingsregels	9
	Artikel 3 Wonen	9
	3.1 Bestemmingsomschrijving	9
	3.2 Bouwregels	9
	3.3 Specifieke gebruiksregels	11
	Artikel 4 Waarde - Archeologie	11
	4.1 Bestemmingsomschrijving	11
	4.2 Bouwregels	11
	4.3 Afwijken van de bouwregels	12
	4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
	4.5 Wijzigingsbevoegdheid	14
3.	Algemene regels	14
	Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
	Artikel 6 Algemene bouwregels	14
	6.1 Bestaande afwijkende maatvoering	14
	6.2 Bebouwingspercentage	14
	6.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
	Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	15
	7.1 Vrijwaringszone - dijk	15
	Artikel 8 Algemene gebruiksregels	15
	8.1 Parkeren	15
	Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	16
	9.1 Algemene wijziging	16
4	Overgangs- en slotregels	16
	Artikel 10 Overgangsrecht	16
	10.1 Overgangsrecht bouwwerken	16
	10.2 Overgangsrecht gebruik	17
	Artikel 11 Slotregel	17

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Korte Loostraat 6 t/m 12 Huissen' van de gemeente Lingewaard;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.208-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Archeologisch deskundige

de regionaal archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.6 Archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.7 Archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.8 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 Bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.11 Beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalons, honden trimsalons en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.12 Begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.13 Bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.16 Bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 Bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.18 Bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.19 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 Bouwperceel grens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 Coffeeshop

gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.25 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 Erf

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 Erfbeplanting:

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

1.28 Functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.29 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 Gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.31 Herbouw:

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen;

1.32 Hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

1.33 Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.34 Huishouden:

een persoon of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.35 Inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.36 Kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.37 Nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.38 Omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.39 Ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.40 Ondergeschikte bouwdelen:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel of delen van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.41 ondergronds:

onder peil;

1.42 Peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.43 Perceelsindeling:

de omvang, vorm en situering van percelen;

1.44 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.45 Ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

1.46 Ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied dat bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.47 Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 Uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.49 Vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.50 Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.51 Voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen;

1.52 Watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.53 Weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.54 Wet/Wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.55 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.56 Woongebouw:

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.5 De inhoud van een gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
- b. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden-beroep met een maximum van 45 m².
- c. garageboxen en bergingen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen en bergingen'.

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. toegangsweg en parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
 - vrij: vrijstaand;
 - tae: twee-aaneen;
 - gs: gestapeld;
 - aeg: aaneengebouwd;
 - sba-p: patiowoningen;
- c. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', 'erf' en/of 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m¹, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- c. het bebouwingspercentage mag ter plaatse van de aanduiding 'erf' per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- d. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'erf' worden niet meegerekend bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
- e. "de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw".
- f. voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' geldt het volgende:
 1. de maximale goothoogte bedraagt 2,75 m¹, met dien verstande dat voor zover de bebouwing gelegen is op een afstand van meer dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens de goothoogte 3,5 m¹ mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m¹;
- g. Inpandige bijgebouwen bestaan uit;
 - maximaal 12 garageboxen,
 - maximaal 15 bergingen;
- h. Inpandige bijgebouwen zijn voor minimaal 90% gelegen onder het complex op maaiveldniveau;
- i. De oppervlakte van een enkele garagebox is 3 bij 6 meter;
- j. De oppervlakte van een enkele berging is 4,5 bij 2,5 meter;
- k. Carport t.b.v. 13 parkeerplaatsen;
- l. De oppervlakte van een enkele parkeerplaats is 4,5 bij 2,5 meter;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zij-erf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m¹ uit de voorgevellijn maximaal 1 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

De nieuwbouw van het appartementencomplex is pas toegestaan, indien het aanvullende archeologisch onderzoek middels proefsleuven, conform het advies uit het archeologisch onderzoeksrapport (d.d. 1 mei 2017EKU/DIR/HAMA/171542 versie 1.2), is uitgevoerd en de archeologische waarden geborgd kunnen worden en er geen verdere belemmeringen zijn voor de bouw.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamerbewoning;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. seksinrichtingen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.1.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien uit onderzoek blijkt, dat één en ander geen aantoonbare negatieve invloed heeft op aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.3.2 Verplichte rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.3 Advies archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 4.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplanting en/ of bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.4.4 Archeologisch rapport

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid verwijderen Waarde-Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de regionaal archeoloog.

3. Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of bestemmingsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

6.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. parkeren;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - dijk

7.1.1 Algemeen

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.1.2 Bouwregels

a. Maatvoering

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig deze dubbelbestemming en de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de beschermingszone van de waterkering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

8.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Overeenkomstig de vigerende beleidsregels met betrekking tot de parkeernormen.

8.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 mits:

op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;

de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde onder 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen.